

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

16 NOV 2017

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2168-SOT-901, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de julio de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), derivado de las actividades que se realizan en los inmuebles ubicados en Calle Galileo números 93 y 97, Colonia Polanco Cuarta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de julio de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 25 fracciones I, III, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano y construcción como son: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en la Delegación Miguel Hidalgo, todos de la Ciudad de México. -----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de construcción (obra nueva, fusión de predios y conservación patrimonial), por lo cual se realizará el análisis correspondiente en términos del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: ---

1. Desarrollo Urbano (uso de suelo), Construcción (obra nueva) y Conservación Patrimonial

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de junio de 2014, a los predios investigados les corresponde la zonificación H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), en la cual, de acuerdo con la tabla de usos de suelo, la actividad de oficinas no aparece como permitida. -----

Asimismo, dichos predios se ubican en Área de Conservación Patrimonial, por lo que les aplica la Norma de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T 5265 0750, ext. 13620
Página 1 de 5

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos objeto de investigación, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se hizo constar la existencia de dos inmuebles de dos niveles de altura cada uno, en los cuales opera un establecimiento mercantil bajo la razón social "SMART PROMOTIONS SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", con giro de oficinas, además de observarse trabajos de construcción (obra nueva) en la parte trasera de los mismos, desplantándose un cuerpo constructivo de tres niveles de altura, sin que exista una división física entre ambos predios (Galileo 93 y Galileo 97). -----

Al respecto, esta Subprocuraduría giró oficio al propietario, poseedor u ocupante del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse respecto de los hechos denunciados sin que a la fecha de emisión del presente oficio se haya desahogado dicho requerimiento. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir todos los Certificados de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades y/o Certificados de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para los predios de mérito, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuenta con respuesta. -----

Es importante señalar que con la finalidad de conocer los usos que históricamente han ostentado los inmuebles relacionados con los hechos denunciados, previa solicitud realizada por esta Subprocuraduría, la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, informó que de acuerdo a los registros del Padrón Fiscal del Impuesto Predial, los datos que corresponden actualmente a los inmuebles son los siguientes: -----

DOMICILIO	SUPERFICIE DEL TERRENO (m2)	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (m2)	USO (CONSTRUCCIÓN)
Galileo 93	451.00	344.00	HABITACIONAL
Galileo 97	449.00	429.00	HABITACIONAL

Lo anterior se robustece con la información proporcionada por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, toda vez que los predios objeto de denuncia cuentan con registro en el padrón de usuarios de fecha de alta el 17 de junio de 1994 (para Galileo 93) y el 28 de mayo de 1994 (para Galileo 97), y no han presentado cambios de uso, por lo que hasta el día de hoy se tienen registrados como uso doméstico. -----

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y desarrollo urbano (conservación patrimonial), toda vez que las actividades que se realizan en los inmuebles objeto de denuncia (oficinas) no se encuentran permitidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en Miguel Hidalgo, e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuenta con respuesta. -----

En conclusión, se determina que en el predio relacionado con los hechos denunciados, se realizan actividades distintas a las permitidas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en Miguel Hidalgo, sin que se cuente con documental alguna que acredite el uso de suelo ejercido; en ese tenor, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y desarrollo urbano (conservación patrimonial), toda vez que las actividades que se realizan en los inmuebles objeto de denuncia (oficinas) no se encuentran permitidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en Miguel Hidalgo, e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

Con relación a la construcción, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, hizo del conocimiento a esta Subprocuraduría que los predios de mérito no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial en cualquiera de sus modalidades.-----



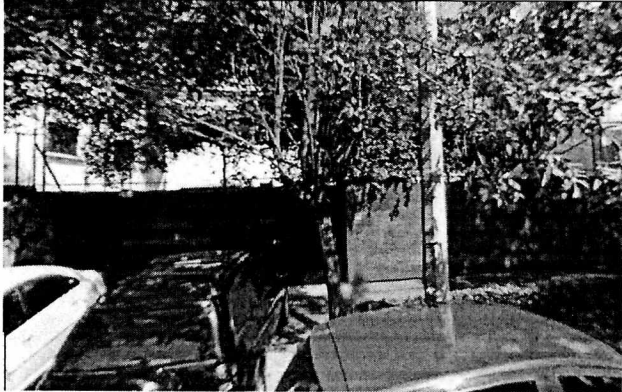
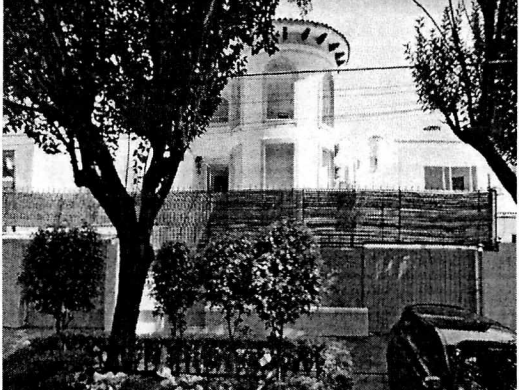
EXPEDIENTE: PAOT-2017-2168-SOT-901

Por otra parte, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que los inmuebles de referencia se localizan en Área de Conservación Patrimonial, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en Miguel Hidalgo, y no están considerados de valor artístico por esa Secretaría. Además, esta dirección no cuenta con antecedentes para realizar actividades de construcción (obra nueva), en los mencionados inmuebles. -----

Asimismo, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que no cuenta con antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas en los inmuebles de mérito, y tampoco la emisión de visto bueno u opinión técnica respecto de dichas intervenciones. -----

En razón de todo lo anterior, a solicitud de esta Unidad Administrativa, la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, informó que personal adscrito a ese Órgano Político ejecutó la orden de visita de verificación en materia de construcción con número de expediente 1114/2017/OB, para los inmuebles objeto de denuncia. -----

Por último, para efectos de mejor proveer, se realizó una consulta a la herramienta electrónica GOOGLE MAPS, con la finalidad de realizar un multitemporal de los predios de mérito, sobre el cual únicamente se puede retroceder en las imágenes históricas al mes de septiembre de 2008; tal como se aprecia en las siguientes imágenes: -----

	
Fuente: Google Maps Fecha: septiembre de 2008 (Galileo 93)	Fuente: Google Maps Fecha: septiembre de 2008 (Galileo 97)
	
Fuente: Google Maps Fecha: agosto de 2014 (Galileo 93)	Fuente: Google Maps Fecha: agosto de 2014 (Galileo 97)

Derivado de lo anterior, se tiene que en los inmuebles objeto de denuncia, se observaron trabajos de obra nueva, por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, concluir el procedimiento de verificación en materia de construcción con número de expediente 1114/2017/OB, e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

2. En materia de establecimiento mercantil

Respecto del establecimiento mercantil, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, hizo del conocimiento a esta Subprocuraduría que el inmueble ubicado en Galileo número 93, cuenta con un Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto folio MHAVAP2013-06-03-00080964, de razón social "SMART PROMOTIONS SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", para giro de oficinas. -----

De la misma manera, a solicitud de esta Unidad Administrativa, la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, informó que personal adscrito a ese Órgano Político ejecutó orden de visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles con número de expediente 1115/2017/GM, para los inmuebles objeto de denuncia. -----

Es importante señalar, que el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto folio MHAVAP2013-06-03-00080964, no es compatible con el uso de suelo permitido en los predios objeto de denuncia, por lo que contraviene el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

En conclusión, se desprende que el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto folio MHAVAP2013-06-03-00080964, no es compatible con el uso de suelo permitido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en Miguel Hidalgo; en consecuencia, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, concluir el procedimiento de verificación en materia de establecimientos mercantiles con número de expediente 1115/2017/GM, e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. A los predios ubicados en Calle Galileo números 93 y 97, Colonia Polanco Cuarta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en Miguel Hidalgo, les corresponde la zonificación H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde de acuerdo con la tabla de usos de suelo, la actividad de oficinas no aparece como permitida, encontrándose en Área de Conservación Patrimonial, la cual le aplica la Norma de Ordenación número 4, por lo que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en los predios relacionados con los hechos denunciados, la existencia de dos inmuebles de dos niveles de altura cada uno, en los cuales opera un establecimiento mercantil bajo la razón social "SMART PROMOTIONS SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", con giro de oficinas, además de observarse trabajos de obra nueva en la parte trasera de los mismos, desplantándose un cuerpo constructivo de tres niveles de altura, sin existir división física de los predios de mérito. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2168-SOT-901

3. Los inmuebles de referencia se localizan en Área de Conservación Patrimonial, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en Miguel Hidalgo, y no están considerados de valor artístico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
4. El Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto folio MHAVAP2013-06-03-00080964, no es compatible con el uso de suelo permitido en los predios objeto de denuncia, por lo que contraviene el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
5. Los inmuebles de mérito no cuentan con antecedentes para realizar intervenciones físicas en ellos, y tampoco la emisión de visto bueno u opinión técnica respecto de dichas intervenciones. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y desarrollo urbano (conservación patrimonial), toda vez que las actividades que se realizan en los inmuebles objeto de denuncia (oficinas) no se encuentran permitidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en Miguel Hidalgo, e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----
7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, concluir los procedimientos de verificación en materia de construcción y establecimientos mercantiles con números de expediente 1114/2017/OB y 1115/2017/GM, e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REM/GWPB/RAOT/DECC

